LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse dans la RMR de Sherbrooke en 2010. Après s'être établi à 3,9 % en 2009, il a progressé de 0,7 point de pourcentage, pour atteindre 4,6 %.
- Le marché locatif sherbrookois se détend de manière plus soutenue depuis maintenant quatre ans.
- La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 2,7 %.

Figure 1

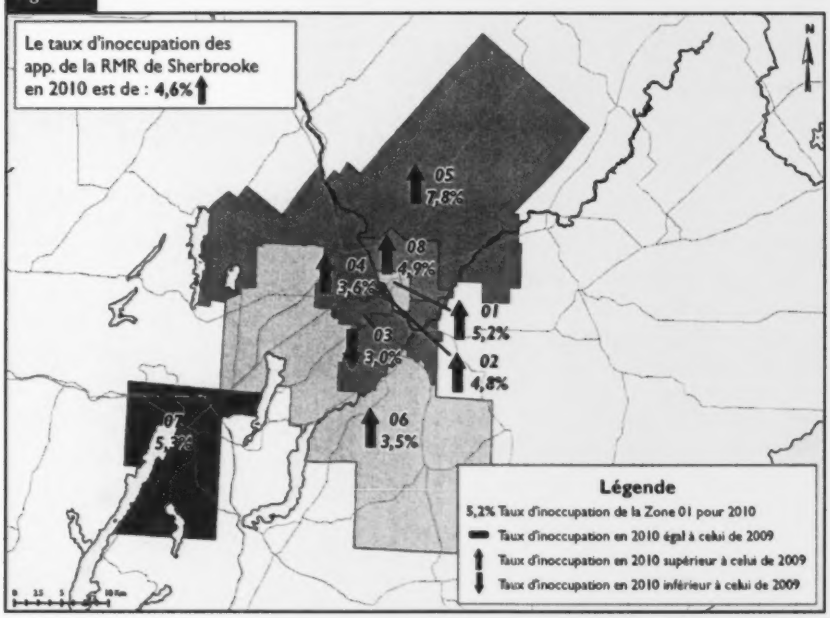


Table des matières

2 Détente soutenue du marché locatif depuis quatre ans dans la RMR

2 Le mouvement d'accession à la propriété ralentit la demande locative

3 Le marché locatif se détend surtout en périphérie

4 Résultats par taille de logements

4 Les loyers en 2010

5 Abordabilité des logements locatifs dans la RMR

7 Baisse du taux d'inoccupation au Canada en octobre 2010

11 Tableaux statistiques

20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Détente soutenue du marché locatif depuis quatre ans dans la RMR

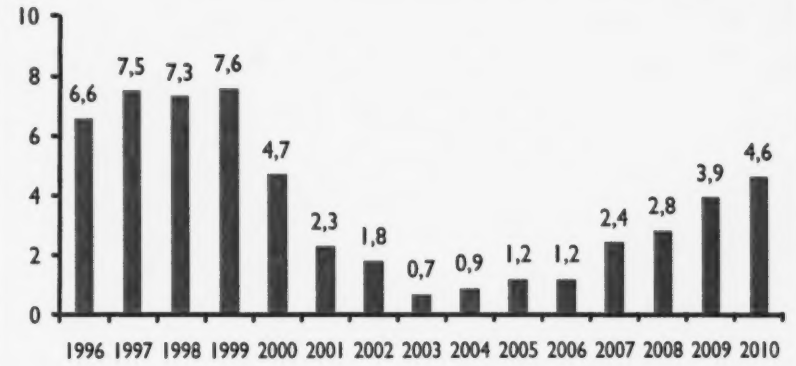
Selon la dernière enquête sur le marché locatif menée en octobre 2010 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 1,1 point de pourcentage en 2009 pour atteindre 3,9 %, il a continué d'augmenter et s'est établi à 4,6 % en 2010. Comme le démontre la figure 2, le marché locatif se détend de manière plus soutenue depuis maintenant quatre ans dans la région sherbrookoise. Toutefois, la proportion de logements inoccupés demeure encore loin des niveaux observés à la fin des années 1990, période durant laquelle plus de 7 % des appartements à louer n'avaient pas trouvé preneurs.

Pour ce qui est des autres RMR de la province, c'est toujours à Québec que l'on retrouve le marché le plus serré, avec seulement 1 % des appartements vacants. Le marché locatif de Québec s'est toutefois légèrement détendu depuis l'an passé, puisque le taux d'inoccupation y était de 0,6 %. Quant aux RMR de Saguenay, de Montréal et de Gatineau, la proportion de logements inoccupés est demeurée relativement stable entre 2009 et 2010. Cette année, elle s'est établie à 1,8 % à Saguenay, à 2,7 % à Montréal et à 2,5 % à Gatineau. Le taux d'inoccupation est par contre en hausse dans la RMR de Trois-Rivières, où il a atteint 3,9 % (+1,2 point de pourcentage).

Parmi l'ensemble des centres urbains québécois de 100 000 habitants et plus, c'est à Sherbrooke que l'on retrouve le plus grand pourcentage d'unités locatives vacantes en 2010, et ce, pour une troisième année consécutive.

Figure 2

Taux d'inoccupation (%) - RMR de Sherbrooke



Source : SCHL

Le mouvement d'accession à la propriété ralentit la demande locative

Comme c'est le cas depuis quelques années, la hausse du taux d'inoccupation observée dans la RMR de Sherbrooke en 2010 résulte principalement d'un ralentissement de la demande d'unités locatives.

Les conditions de financement ont été favorables à l'achat d'une propriété au cours des derniers trimestres, ce qui a incité bien des ménages à devenir propriétaires pendant cette période. De ce fait, le nombre de mises en chantier de logements en propriété absolue et de copropriétés atteindra vraisemblablement un niveau record cette année dans la RMR, ce qui suggère qu'un phénomène d'accession à la propriété a probablement eu lieu. Mentionnons d'ailleurs que les mises en chantier de produits plus abordables (maisons jumelées et en rangée et les copropriétés) sont celles qui enregistreront sans doute les plus fortes croissances en 2010. Avec les faibles taux hypothécaires, ces habitations moins coûteuses ont sûrement convaincu bien des ménages locataires à devenir propriétaires. Bien qu'elles termineront vraisemblablement l'année en baisse, les ventes MLS® ont aussi été particulièrement fortes lors des premiers mois de 2010, ce qui a causé une modération de la demande d'appartements locatifs.

D'ailleurs, un des éléments qui influencent grandement la demande d'unités locatives est sans contredit le nombre de migrants qu'accueille une région. Une analyse des bilans démographiques récents nous suggère que la majorité des migrants qui s'établissent dans la région de Sherbrooke se tournent vers le marché locatif à leur arrivée.

Des données provisoires[1] indiquent qu'aucun gain substantiel au niveau de l'immigration ne devrait être enregistré dans la RMR de Sherbrooke cette année. La stagnation de l'immigration est sans doute un autre des facteurs ayant contribué à ralentir la demande de logements locatifs cette année dans la région sherbrookoise.

Toutefois, contrairement aux deux dernières années, la RMR de Sherbrooke affichait, en 2009, un solde migratoire interrégional positif[2] (+69 personnes) chez les personnes de 15 à 34 ans. Ce renversement de situation a donc pour effet de stimuler la demande d'appartements locatifs, car la jeune population constitue normalement une clientèle importante sur le marché locatif. Le marché du travail chez les jeunes a aussi fait assez bonne figure depuis la fin de la dernière récession, incitant probablement un nombre de ceux-ci à quitter le nid familial et à louer un appartement. Ce phénomène a donc tempéré la hausse du taux.

Avec de telles conditions de demande et une offre de logements locatifs qui a augmenté de 1 % entre nos deux dernières enquêtes (31 932 en 2010, contre 31 621 en 2009), il n'est donc pas surprenant de constater une hausse du taux d'inoccupation en 2010 dans la RMR de Sherbrooke.

Le marché locatif se détend surtout en périphérie

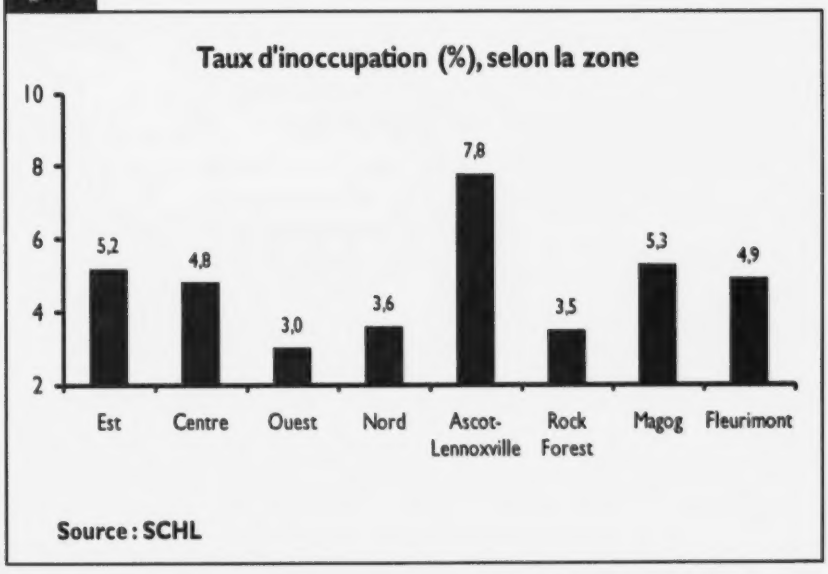
Cette année, la détente du marché locatif dans la RMR de Sherbrooke s'est surtout produite dans les zones périphériques[3] de la ville de Sherbrooke (avant la fusion de 2002).

Le secteur d'Ascot-Lennoxville a vu son taux d'inoccupation croître de 2,1 points de pourcentage (5,7 % en 2009, 7,8 % en 2010). C'est aussi dans cette zone de la RMR que l'on retrouve la plus grande proportion d'appartements vacants. Les conditions favorisant l'accession à la propriété ont pu ralentir la demande d'appartements locatifs, mais la diminution du nombre d'étudiants dans le secteur au cours des dernières années doit aussi avoir modéré la demande. Mentionnons toutefois que la récente hausse des inscriptions dans l'établissement universitaire de ce secteur devrait permettre de tempérer la détente du marché locatif durant la prochaine année.

Avec un taux d'inoccupation qui a augmenté de 2,1 points de pourcentage en l'espace d'un an (passant de 2,8 à 4,9 %), Fleurimont a enregistré une augmentation aussi forte que celle observée dans le secteur d'Ascot-Lennoxville. La construction d'habitations abordables étant importante dans ce secteur, beaucoup de ménages ont probablement accédé à la propriété au cours de la dernière année sur ce territoire. À Rock-Forest, endroit où l'on retrouve le plus grand nombre de mises en chantier d'habitations pour propriétaires-occupants, le taux d'inoccupation atteint maintenant 3,5 % (+0,7 point de pourcentage), ce qui laisse penser une fois de plus que bien des ménages ont quitté le marché locatif pour devenir propriétaires.

Un peu plus à l'extérieur de la ville de Sherbrooke, la région de Magog a vu son pourcentage d'appartements vacants passer de 4,5 % en 2009 à 5,3 % en 2010. Cette hausse fait d'ailleurs suite à une augmentation de 1,6 point de pourcentage enregistrée l'an passé. L'offre étant demeurée relativement stable sur ce territoire entre 2009 et 2010, il est probable

Figure 3



[1] Source : Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, données sur l'immigration en Estrie au premier semestre de 2010.

[2] Bien que le solde soit positif pour le groupe des 15 à 34 ans, il est positif chez les 15 à 24 ans et négatif chez les 25 à 34 ans.

[3] Ascot, Lennoxville, Fleurimont, Rock-Forest et Magog.

qu'un ralentissement de la demande a pu provoquer une montée du taux d'inoccupation. Les difficultés du secteur manufacturier de la région ont peut-être incité de jeunes travailleurs à quitter la région, causant ainsi une diminution de la demande d'appartements locatifs.

Avec un taux d'inoccupation essentiellement stable (3,8 % en 2009, 4,0 % en 2010), la ville de Sherbrooke demeure un marché relativement plus serré que les zones périphériques. Dans le district Ouest, le taux d'inoccupation s'est établi à 3 % (contre 3,3 % en 2009). La présence de nombreux étudiants dans le secteur est sans doute un facteur qui a contribué à cette stabilité.

Les taux d'inoccupation dans les districts Nord et Est ont pour leur part atteint 3,6 et 5,2 % (contre 3,3 et 4,7 % respectivement en 2009). Un mouvement d'accession à la propriété a vraisemblablement eu lieu dans ces secteurs, en particulier dans le quartier Est. En effet, étant donné que le quartier Est est situé à côté de Fleurimont, bien des ménages locataires ont pu être attirés par les habitations abordables qui se construisaient dans ce secteur voisin.

Dans le quartier Centre, le taux d'inoccupation atteint maintenant 4,8 %. Une proportion importante d'immigrants étant concentrés dans ce secteur, les effets de la stagnation du solde migratoire international ont probablement été ressentis davantage dans ce secteur.

Résultats par taille de logements : hausse quasi généralisée du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des studios est passé de 4,0 à 6,2 % en l'espace d'un an. Le marché des appartements de plus grande taille a aussi été touché par le relâchement de la demande locative cette année dans la RMR de Sherbrooke. Du côté des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation a augmenté de 0,9 point de pourcentage (3,9 % en 2009, par rapport à 4,8 % en 2010). Le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres est maintenant supérieur à 4 % (voir le tableau 1.1.1). L'augmentation du nombre d'appartements de grande taille vacants s'explique sans doute par le phénomène d'accession à la propriété dont nous traitions plus tôt.

Contrairement aux autres tailles de logements, la proportion d'appartements de une chambre vacants est demeurée stable dans la RMR de Sherbrooke (4,3 % en 2009, 4,1 % en 2010).

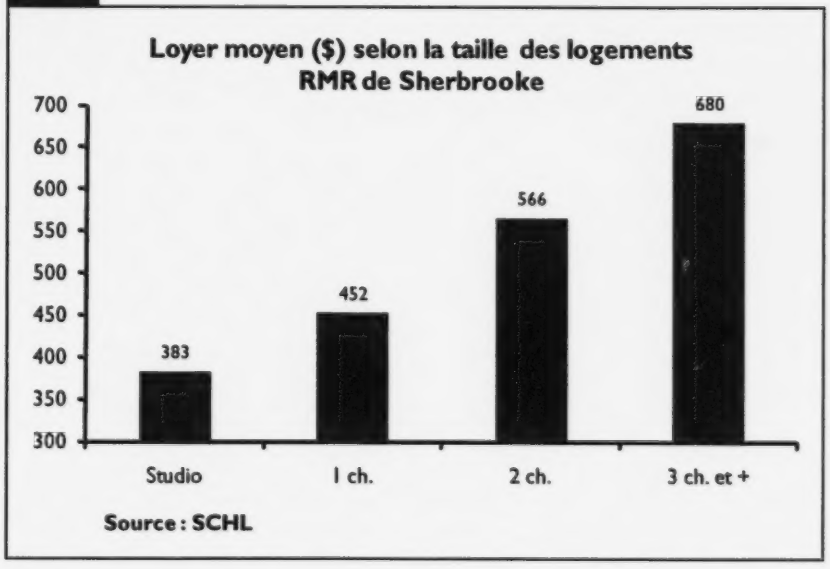
Les loyers en 2010

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élève maintenant à 566 $, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 680 $. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements de une chambre, ils se situent respectivement à 383 et 452 $.

Une analyse approfondie révèle d'ailleurs que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont les quartiers Centre et Ouest (environ 530 $) de la ville de Sherbrooke. C'est par contre dans le quartier Nord et à Rock-Forest (environ 600 $) que le loyer moyen pour ce type de logements y est le plus élevé. L'année de construction des immeubles locatifs dans ces secteurs est l'un des facteurs qui expliquent cette différence au niveau des loyers.

La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 2,7 % entre les enquêtes d'octobre 2009 et d'octobre 2010 dans la RMR de Sherbrooke. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements

Figure 4



locatifs menées à l'automne de 2009 et de 2010. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont par mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Popularité des appartements dans les immeubles de petite taille

Comme c'est le cas depuis plusieurs années, les immeubles locatifs de petite taille (de trois à cinq unités) continuent d'enregistrer une bonne performance locative sur le marché sherbrookois, puisqu'ils affichent encore le plus bas taux d'inoccupation, soit 2,5 %. En guise de contraste, les immeubles locatifs comprenant de 20 à 50 unités ont un taux d'inoccupation de 7,5 %, soit 1,6 point de pourcentage de plus qu'en 2009. C'est aussi le type d'immeuble qui avait enregistré la plus forte hausse du taux d'inoccupation l'an passé (+2 points de pourcentage).

Les immeubles plus âgés ont des taux d'inoccupation plus élevés

Les résultats selon l'année de construction des immeubles indiquent pour leur part qu'une plus grande proportion de logements inoccupés se trouvaient dans les immeubles locatifs construits avant les années 1990 (voir le tableau 1.2.1). Les immeubles achevés entre 1940 et 1959 sont ceux dans lesquels le taux d'inoccupation est le plus élevé (6,5 %). À l'opposé, une moins grande proportion d'appartements étaient vacants dans les immeubles construits après 1990, le taux d'inoccupation oscillant entre 2,5 et 3,0 %. La popularité des logements situés dans les immeubles de construction récente est peut-être attribuable au fait qu'ils demandent moins d'entretien et de rénovations, et aussi parce qu'ils sont plus au goût du jour et répondent aux besoins actuels.

Abordabilité des logements locatifs dans la RMR

L'indicateur de l'abordabilité[4] des logements locatifs, établi par la SCHL, aide à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages locataires.

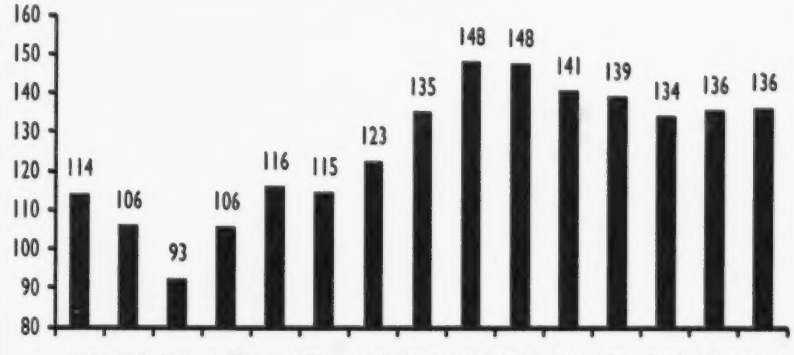
En 2010, l'indicateur d'abordabilité était de 136, soit au même niveau qu'en 2009. Ceci signifie qu'un grand nombre de ménages locataires sherbrookois continuent de consacrer au logement moins de 30 % de leur revenu brut. Selon ce résultat, le marché locatif de Sherbrooke se classe au deuxième rang parmi les RMR canadiennes visées par l'indice de l'abordabilité des logements locatifs, tout juste derrière Saguenay.

Peu de locataires déménageront à court terme

En 2010, le taux de disponibilité des appartements locatifs était sensiblement le même que le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke : il atteignait 4,8 %. Rappelons qu'un appartement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas encore été reloué. Ceci signifie que peu de locataires avaient planifié ou devaient quitter leur logement actuel, soit pour en occuper un autre, soit pour accéder

Figure 5

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
RMR de Sherbrooke



Source : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR), SCHL

[4] Lorsque l'indicateur d'abordabilité est de 100, ceci signifie que le loyer médian des appartements locatifs correspond exactement à 30 % du revenu médian brut des ménages locataires. L'indicateur est supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

à la propriété. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux.

Le marché se détendra légèrement en 2011

En 2011, le taux d'inoccupation demeurera stable ou augmentera légèrement dans la RMR de Sherbrooke. Le principal facteur qui limitera la détente du marché locatif est le ralentissement de l'accession à la propriété qui aura lieu en 2011. De plus, l'amélioration du marché de l'emploi chez les jeunes ainsi que la hausse du solde migratoire stimuleront la demande d'appartements locatifs l'an prochain.

Tout comme cette année, le marché locatif devrait demeurer plus serré dans les quartiers centraux de la ville de Sherbrooke. La proportion de logements inoccupés continuera aussi à être plus faible dans les immeubles de construction récente ou de petite taille.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[5] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

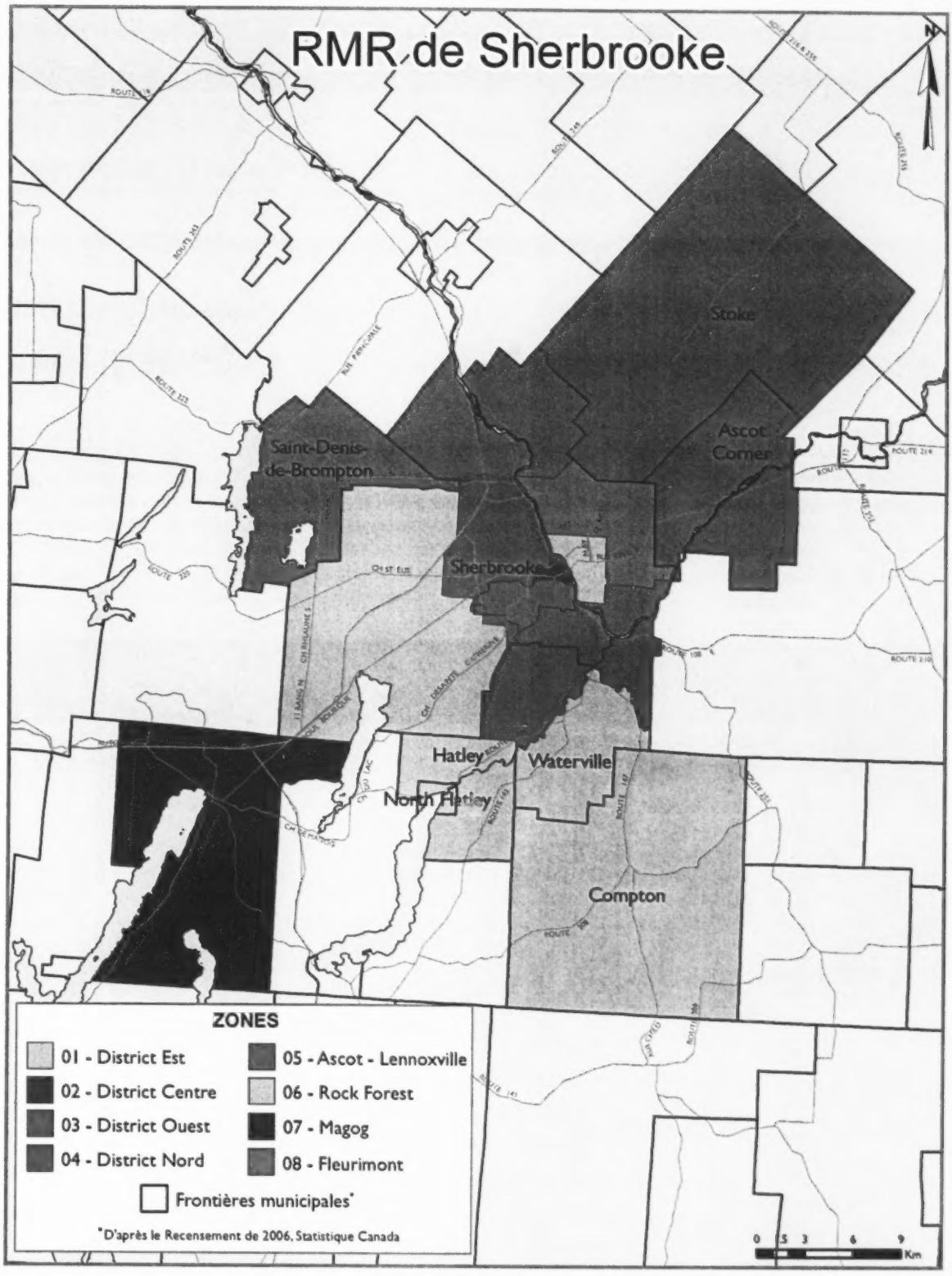
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[5] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Sherbrooke
N
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Hatley
Waterville
North Hatley
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**District Ouest** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	**Ville de Sherbrooke (avant la fusion)**
Zone 5	**Canton d'Ascot et ville de Lennoxville** – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton, Saint-Denis-de-Brompton et Stoke.
Zone 6	**Rock Forest** – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley, St-Élie d'Orford.
Zone 7	**Magog**
Zone 8	**Fleurimont**
Zones 1-8	**RMR de Sherbrooke**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - District Est	4,4 d	**	6,2 b	4,2 c	4,2 c	5,5 c	3,1 d	3,5 d	4,7 b	5,2 b
Zone 2 - District Centre	3,6 c	7,4 c	5,0 c	4,7 c	2,6 c	3,4 d	**	**	3,9 c	4,8 c
Zone 3 - District Ouest	3,1 d	2,6 b	1,7 c	2,9 c	4,3 c	3,7 d	3,2 d	2,2 c	3,3 b	3,0 c
Zone 4 - District Nord	4,1 c	3,2 b	3,5 c	3,6 c	2,8 b	3,5 c	4,4 c	3,9 d	3,3 b	3,6 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	3,7 c	5,4 b	4,1 b	3,8 b	3,6 b	4,2 b	3,8 c	3,2 c	3,8 a	4,0 b
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	6,4 b	6,5 c	5,5 b	8,4 b	4,4 c	7,7 c	5,7 b	7,8 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,8 c	3,2 d	2,3 c	3,2 d	4,2 d	4,7 d	2,8 b	3,5 c
Zone 7 - Magog(1)	5,1 c	11,8 c	3,8 b	4,4 b	5,0 a	4,9 a	3,5 b	5,5 b	4,5 a	5,3 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	1,4 a	3,9 b	3,5 c	4,8 b	2,1 c	4,1 d	2,8 a	4,9 b
Sherbrooke (RMR)	4,0 b	6,2 b	4,3 a	4,1 b	3,9 a	4,8 a	3,7 b	4,1 b	3,9 a	4,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - District Est	362 b	368 a	434 a	441 a	535 a	543 a	689 a	691 a	514 a	530 a
Zone 2 - District Centre	351 a	352 a	414 a	422 a	515 a	531 a	689 a	690 b	469 a	473 a
Zone 3 - District Ouest	388 a	398 a	421 a	441 a	513 a	537 a	614 a	620 a	493 a	516 a
Zone 4 - District Nord	417 a	408 a	492 a	505 a	591 a	608 a	713 a	719 a	585 a	603 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	379 a	384 a	441 a	452 a	546 a	562 a	672 a	677 a	524 a	541 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	374 b	382 a	451 a	457 a	543 a	545 a	649 a	688 a	534 a	544 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	456 a	459 a	603 a	617 a	663 a	689 a	598 a	611 a
Zone 7 - Magog(1)	350 a	351 a	414 a	417 a	557 a	562 a	668 a	669 a	539 a	546 a
Zone 8 - Fleurimont	**	450 a	471 a	480 a	569 a	584 a	681 a	699 a	582 a	595 a
Sherbrooke (RMR)	379 a	383 a	442 a	452 a	553 a	566 a	669 a	680 a	534 a	550 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - District Est	**	399	76 c	1 830	196 c	3 525	36 d	1 035	353 b	6 789
Zone 2 - District Centre	36 c	491	39 c	824	21 d	627	**	301	107 c	2 242
Zone 3 - District Ouest	22 b	830	43 c	1 503	101 d	2 751	30 c	1 370	196 c	6 454
Zone 4 - District Nord	13 b	405	41 c	1 135	120 c	3 442	58 d	1 486	232 b	6 469
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	116 b	2 125	199 b	5 292	438 b	10 345	136 c	4 192	888 b	21 954
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	110	63 c	967	178 b	2 124	52 c	678	303 b	3 879
Zone 6 - Rock Forest	**	15	10 d	318	46 d	1 453	26 d	549	82 c	2 335
Zone 7 - Magog(1)	15 c	130	17 b	388	58 a	1 195	25 b	458	116 a	2 171
Zone 8 - Fleurimont	**	43	8 b	211	45 b	946	16 d	392	78 b	1 593
Sherbrooke (RMR)	150 b	2 423	297 b	7 177	765 a	16 063	255 b	6 269	1 487 a	31 932

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - District Est	4,4 d	**	6,7 b	4,6 c	4,4 c	6,2 b	4,2 d	3,6 d	5,1 b	5,7 b
Zone 2 - District Centre	4,1 c	7,7 c	6,7 c	4,7 c	3,1 d	3,4 d	6,0 d	**	4,9 c	4,8 c
Zone 3 - District Ouest	3,6 d	3,1 c	2,0 c	2,9 c	4,6 c	3,7 d	3,4 d	2,2 c	3,6 b	3,1 c
Zone 4 - District Nord	4,1 c	3,2 b	3,5 c	3,6 c	2,8 b	3,5 c	4,4 c	3,9 d	3,3 b	3,6 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	4,0 b	5,8 b	4,6 b	3,9 b	3,9 b	4,5 b	4,2 c	3,3 c	4,1 a	4,2 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	6,4 b	6,6 c	5,5 b	8,7 b	4,4 c	8,7 c	5,7 b	8,2 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	**	3,2 d	2,9 c	3,2 d	4,4 d	4,7 d	3,9 c	3,5 c
Zone 7 - Magog(1)	5,1 c	11,8 c	3,8 b	4,4 b	5,0 a	4,9 a	3,5 b	5,5 b	4,5 a	5,3 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	2,5 a	3,9 b	4,1 c	4,8 b	2,6 c	4,1 d	3,4 b	4,9 b
Sherbrooke (RMR)	4,3 b	6,5 b	4,8 a	4,3 b	4,1 a	5,0 a	4,1 b	4,2 b	4,3 a	4,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - District Est	++	**	++	3,6 d	3,4 d	**	++	7,4 c	2,3 c	3,3 c
Zone 2 - District Centre	**	++	3,3 d	**	4,8 d	5,3 d	++	**	4,4 d	**
Zone 3 - District Ouest	2,5 c	3,8 b	3,1 c	3,0 d	3,1 c	3,7 c	2,8 c	3,4 d	2,5 b	3,6 b
Zone 4 - District Nord	2,8 b	++	2,8 c	3,6 d	3,2 c	2,7 c	**	5,1 c	2,5 c	2,6 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	2,7 b	2,7 b	2,5 b	3,3 c	3,3 b	2,9 b	2,4 c	5,4 c	2,6 b	3,1 b
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	1,6 c	1,2 a	0,8 d	2,2 c	++	**	1,6 c	**
Zone 6 - Rock Forest	**	**	4,4 c	2,9 c	**	3,2 d	1,9 c	3,2 d	2,3 c	2,8 c
Zone 7 - Magog(1)	++	**	2,5 b	++	2,2 b	1,0 a	0,9 d	3,2 c	1,6 b	1,4 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	1,3 d	0,9 d	2,5 c	++	1,5 c	++	2,1 c	++
Sherbrooke (RMR)	3,1 c	1,8 c	2,4 b	2,7 b	2,8 a	2,6 a	2,0 b	4,5 c	2,4 a	2,7 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	2,5 c	5,2 d	3,5 d	4,3 c	3,1 d	**	2,9 c	2,1 c	3,1 c	3,2 c
1940 à 1959	**	13,1 d	**	4,9 d	5,1 d	5,7 d	**	**	5,8 c	6,5 c
1960 à 1974	6,4 c	6,4 c	4,8 b	4,4 b	3,9 c	4,6 b	4,0 d	5,4 d	4,4 b	4,8 b
1975 à 1989	1,6 b	2,6 c	3,9 a	3,9 b	4,8 a	6,1 a	4,0 b	5,8 b	4,3 a	5,4 a
1990 à 1999	**	2,7 c	**	**	1,1 d	3,7 d	0,5 b	0,7 b	1,0 d	2,6 c
2000 ou après	**	**	3,3 d	3,6 d	2,5 b	3,1 d	4,5 d	2,1 c	3,2 c	3,1 c
Tous les immeubles	4,0 b	6,2 b	4,3 a	4,1 b	3,9 a	4,8 a	3,7 b	4,1 b	3,9 a	4,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	334 a	357 a	400 a	414 a	500 a	506 a	630 a	602 a	483 a	489 a
1940 à 1959	357 a	354 a	406 a	410 a	500 a	500 a	608 a	670 a	472 a	485 a
1960 à 1974	381 a	380 a	443 a	451 a	525 a	532 a	633 a	645 a	499 a	512 a
1975 à 1989	415 a	418 a	462 a	469 a	552 a	565 a	647 a	675 a	539 a	555 a
1990 à 1999	423 a	440 a	445 a	469 a	596 a	601 a	660 b	715 a	589 a	617 a
2000 ou après	**	440 d	533 a	561 b	678 a	683 a	804 a	815 a	697 a	704 a
Tous les immeubles	379 a	383 a	442 a	452 a	553 a	566 a	669 a	680 a	534 a	550 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	2,3 c	**	1,8 c	3,4 d	1,9 c	1,4 a	1,9 b	2,5 b
6 à 19 unités	3,4 d	7,1 c	5,2 b	4,3 c	3,5 b	3,3 b	4,8 c	5,4 c	4,0 b	4,1 b
20 à 49 unités	4,2 a	6,7 a	4,7 a	5,2 a	6,7 a	8,4 a	7,4 a	10,5 a	5,9 a	7,5 a
50 à 99 unités	7,7 a	8,0 a	4,8 a	2,9 a	3,3 a	4,8 a	3,2 a	3,8 a	4,6 a	4,8 a
100 unités et +	**	**	2,5 a	3,4 a	**	**	**	**	2,6 a	3,2 a
Tous les immeubles	4,0 b	6,2 b	4,3 a	4,1 b	3,9 a	4,8 a	3,7 b	4,1 b	3,9 a	4,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	316 c	359 a	402 a	408 a	539 a	559 a	663 a	678 a	542 a	571 a
6 à 19 unités	371 a	364 a	435 a	436 a	551 a	558 a	681 a	675 a	533 a	539 a
20 à 49 unités	381 a	389 a	453 a	468 a	550 a	566 a	645 a	668 a	516 a	532 a
50 à 99 unités	402 a	407 a	542 a	540 a	637 a	667 a	728 a	769 a	573 a	589 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	614 a	628 a
Tous les immeubles	379 a	383 a	442 a	452 a	553 a	566 a	669 a	680 a	534 a	550 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - District Est	**	3,9 d	5,7 c	4,2 d	4,6 a	7,0 a	11,4 a	10,8 a	**	**
Zone 2 - District Centre	**	**	5,2 c	6,5 c	5,9 a	4,3 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - District Ouest	**	**	4,2 c	3,1 d	4,8 a	5,0 a	4,4 a	0,8 a	**	**
Zone 4 - District Nord	**	0,6 b	2,3 c	3,4 d	5,8 a	5,8 a	2,9 a	5,2 a	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1,9 c	2,3 c	4,2 b	4,0 b	5,1 a	5,9 a	4,7 a	5,0 a	2,6 a	3,2 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	3,4 d	2,5 c	4,4 c	9,3 a	12,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,7 c	1,9 c	5,0 a	6,7 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Magog(1)	2,7 a	2,5 a	6,3 a	7,3 a	4,2 a	8,4 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 8 - Fleurimont	0,4 b	**	2,5 b	3,1 c	4,8 a	7,9 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	1,9 b	2,5 b	4,0 b	4,1 b	5,9 a	7,5 a	4,6 a	4,8 a	2,6 a	3,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	4,7 c	8,8 b	3,4 d	5,3 d	**	**	**	**	4,1 b	6,9 b
400 à 499 $	2,9 b	3,0 c	4,9 b	4,6 b	4,1 c	4,0 d	**	**	4,4 b	4,2 b
500 à 599 $	1,5 d	2,0 c	3,1 c	1,4 a	4,1 b	5,7 b	2,4 c	3,6 d	3,9 b	5,1 a
600 à 699 $	**	**	5,0 d	**	3,5 c	3,7 c	4,7 c	6,0 c	4,0 b	4,7 b
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	**	16,6 d	2,2 c	2,9 c	4,7 d	3,1 d	3,6 d	3,3 c
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	6,9 b	3,9 d	2,3 c	3,7 d	3,2 c
Toutes les fourchettes	4,0 b	6,2 b	4,3 a	4,1 b	3,9 a	4,8 a	3,7 b	4,1 b	3,9 a	4,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64449_2010_A01